

# **TR INVEST I A/S**

Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/03/2018**

---

**Ingemann Brixhuus**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TR INVEST I A/S

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

Telefonnummer: 87224545

CVR-nr: 29147930

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder alle kriterier for fortsat fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 08/02/2018

## Direktion

Morten Sahner Brixhuus

## Bestyrelse

Ingemann Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Michael Mølgaard Brixhuus

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve investering i fast jendom samt investering i værdipapirer og enhver anden dermed efter bestyrelsens skøn, forbunden virksomhed.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2017 udgør DKK -317.321 efter skat. Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne, og er tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2017 ialt DKK -109.853

## Fremtidsudsigter

Ledelsen forventer et beskedent overskud i 2018.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

### Skat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabets er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balance

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved senere videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervstidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi i op- eller nedadgående retninger over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

## Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgohavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidig forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultatet eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Gældsforpligtelser

Langristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen).

Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-58.592</b>	<b>-85.529</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-58.592</b>	<b>-85.529</b>
Andre finansielle indtægter .....		1	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-303.038	-217.436
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-361.629</b>	<b>-302.965</b>
Skat af årets resultat .....	2	44.308	-169.490
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-317.321</b>	<b>-472.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-317.321	-472.455
<b>I alt .....</b>		<b>-317.321</b>	<b>-472.455</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		2.000.000	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Udskudte skatteaktiver .....		152.100	169.000
Andre tilgodehavender .....		4.121	12.531
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>156.221</b>	<b>181.531</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>156.221</b>	<b>181.531</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.156.221</b>	<b>2.181.531</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-609.853	-3.560.815
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-109.853</b>	<b>-3.060.815</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.199.429	2.224.720
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.199.429</b>	<b>2.224.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		28.010	25.280
Gæld til banker .....		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	2.902.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		38.635	90.146
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>66.645</b>	<b>3.017.626</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.266.074</b>	<b>5.242.346</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.156.221</b>	<b>2.181.531</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	140.758	103.009
Renter af prioritetsgæld	153.954	83.689
Øvrige renteudgifter	3.346	2.023
Låneomkostninger	4.980	0
Ej fradragsberettigede renter & gebyrer	0	28.715
<b>Ialt</b>	<b>303.038</b>	<b>217.436</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	79.566	-169.490
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-35.258	0
<b>Ialt</b>	<b>44.308</b>	<b>-169.490</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

### Investeringsejendom

Selskabets ejerlejlighed er værdiansat til DKK 2.000.000 i henhold til realiserede handler i bebyggelsen. Der er stadig et stort udbud i bebyggelsen, hvorfor ledelsen anser værdiansættelsen som værende realistisk ved salg indenfor 3-6 måneder.

## 4. Oplysning om usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke:

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2017.

Selskabets ledelse arbejder for tiden på at finde nye lønsomme forretninger, for derigennem at kunne retablere selskabets egenkapital ved egen drift.

## **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld 2.199.000 DKK, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.000.000 DKK.